

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.

實力建業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

**截至二零零九年十二月三十一日止六個月之
中期業績公佈**

實力建業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零九年十二月三十一日止六個月之未經審核之綜合業績如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	2	2,400	2,633
投資物業之公平值轉變		5,300	(10,000)
其他經營收入(支出)(淨額)	3	9,993	(439)
行政開支		(11,088)	(12,419)
投資及其他收入		3	41
以股本為基礎的支出		(5,332)	—
融資成本		(233)	(779)
應佔一間共同控制公司的業績		117	124
除稅前溢利(虧損)	3	1,160	(20,839)
稅項	4	—	—
期內溢利(虧損)		1,160	(20,839)

截至十二月三十一日止六個月
 二零零九年 二零零八年
 (未經審核) (未經審核)
 千港元 千港元

附註

其他全面虧損			
換算海外業務產生之外匯差額直接 確認於權益		(2)	—
可銷售投資虧損		—	(123)
		<u> </u>	<u> </u>
期內全面收入（虧損）總額		1,158	(20,962)
		<u> </u>	<u> </u>
期內應佔溢利（虧損）：			
本公司股東		1,160	(20,839)
非控制性權益		—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		1,160	(20,839)
		<u> </u>	<u> </u>
應佔全面收入（虧損）總額：			
本公司股東		1,158	(20,962)
非控制性權益		—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		1,158	(20,962)
		<u> </u>	<u> </u>
每股盈利（虧損）			
基本	5	0.14港仙	(2.48)港仙
		<u> </u>	<u> </u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	6	209,700	204,400
物業、廠房及設備		172,318	172,338
其他資產		1,846	1,846
於一間共同控制公司權益		27,368	27,368
預付租賃付款－非流動部份		1,632	1,672
可供出售投資		129	127
		<u>412,993</u>	<u>407,751</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	7	5,780	1,580
應收一間共同控制公司承兌票據	8	171,600	171,600
應收一間共同控制公司之款項	9	16,494	16,377
預付租賃付款－流動部份		40	40
銀行結餘及現金		1,767	132
		<u>195,681</u>	<u>189,729</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,505	3,094
應欠董事款項	11	8,770	1,409
已抵押銀行借貸－於一年內到期		3,000	3,000
融資租約承擔－於一年內到期		147	250
銀行透支		15	959
		<u>13,437</u>	<u>8,712</u>
流動資產淨值		<u>182,244</u>	<u>181,017</u>
總資產減流動負債		<u>595,237</u>	<u>588,768</u>
資本及儲備			
股本	12	8,732	8,732
庫存股份		(8,911)	(8,911)
股份溢價及儲備金		541,416	534,926
權益總額		<u>541,237</u>	<u>534,747</u>
非流動負債			
已抵押銀行借貸－多於一年到期		54,000	54,000
融資租約承擔－多於一年到期		–	21
		<u>54,000</u>	<u>54,021</u>
		<u>595,237</u>	<u>588,768</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及會計政策

簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「交易所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干財務工具及投資物業以公平值（如適用）釐定者除外。

簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零九年六月三十日止年度之綜合財務報表所載者一致。

於本中期期間內，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新準則、經修訂及詮釋（以下統稱「新《香港財務報告準則》」），此等新準則、經修訂及詮釋於本集團二零零九年七月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號（於二零零七年修訂）－財務報表之呈列引入多項用詞改動（包括修訂簡明綜合財務報表之標題），因而導致呈列及披露出現若干變動。然而，香港會計準則第1號（於二零零七年修訂）並無對本集團之已呈報業績或財政狀況造成影響。

香港財務報告準則第8號－經營分類為有關披露之準則，規定經營分部之制定需按照內部呈報財務資料之相同基準，於各分部間就分配資源及評估其表現之基準劃分。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類作比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團重列可報告分類。採納香港財務報告準則第8號亦無導致計算分類盈虧之基準有所變動。

採納其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團之已申報業績或財務狀況並無構成重大影響，因此並無確認前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。董事預期，應用新訂或更新的準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務報告造成重大影響。

2. 分類資料

本集團已自二零零九年七月一日起採納香港財務報告準則第8號營運分部。香港財務報告準則第8號要求以集團主要營運決策者，在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報作為分辨營運分部之基準。相反，其過往之準則（香港會計準則第14號分類報告）則要求以實體之內部財務呈報機制向主要管理層人員呈報，採用風險及回報方法以分辨兩組分部（業務分類及地區分類），僅作為分辨該等分部之開始。應用香港財務報告準則第8號，與根據香港會計準則第14號所釐定的主要可呈報分類相比，並沒有導致重新指定本集團之可報告分部。採納香港財務報告準則第8號亦沒有改變分類計量損益之基準。

營業額代表根據期內租賃合同所收取投資物業已收取的及可收取的租金收益之淨額。

(a) 按業務分類

本集團的業務以兩個業務部門－度假村發展及物業投資（二零零八年：兩個業務部門－度假村發展及物業投資組成）。本集團之度假村發展項目包括多用途度假村及建設和出售分權酒店、住宅單位及會所會籍。該等部門乃本集團報告其主要分類資料之基礎。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月之業務分類資料：

	度假村發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
營業額	<u>–</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>
業績 分類業績	<u>117</u>	<u>6,570</u>	<u>6,687</u>
未分配收入 未分配公司費用			<u>9,993</u> <u>(15,287)</u>
經營溢利 融資成本			<u>1,393</u> <u>(233)</u>
除稅前溢利 稅項			<u>1,160</u> <u>–</u>
期內溢利			<u>1,160</u>

截至二零零八年十二月三十一日止六個月之業務分類資料：

	度假村發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
營業額	<u>–</u>	<u>2,633</u>	<u>2,633</u>
業績 分類業績	<u>124</u>	<u>(8,389)</u>	<u>(8,265)</u>
未分配公司費用			<u>(11,795)</u>
經營虧損 融資成本			<u>(20,060)</u> <u>(779)</u>
除稅前虧損 稅項			<u>(20,839)</u> <u>–</u>
期內虧損			<u>(20,839)</u>

(b) 地區分類

本集團之經營地區主要位於香港、中華人民共和國（「中國」，不包括香港）及英屬處女群島（「英屬處女群島」）。

下表提供本集團按地區市場劃分之營業額分析（不論貨品之來源地）：

地區分類	截至十二月三十一日止六個月			
	二零零九年		二零零八年	
	營業額 (未經審核) 千港元	盈利 (未經審核) 千港元	營業額 (未經審核) 千港元	盈利 (未經審核) 千港元
香港	-	-	-	-
中國	2,400	1,270	2,633	1,611
英屬處女群島	-	117	-	124
	<u>2,400</u>	<u>1,387</u>	<u>2,633</u>	<u>1,735</u>

3. 除稅前溢利（虧損）

截至十二月三十一日止六個月	
二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元

期內溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備之折舊及攤銷：

— 本集團擁有之資產	639	1,708
— 根據融資租約持有之資產	283	214
— 淨營運支出虧損	-	439

並經計入：

可供出售上市投資股息收入	2	9
其他營運收益 — 進一步收到有關於二零零六年出售之 附屬公司之附加代價	<u>9,993</u>	<u>-</u>

4. 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算（二零零八年：16.5%）。截至二零零九年十二月三十一日止期間並無就香港利得稅作出撥備（二零零八年：無），原因是本公司及其附屬公司於期內並無應課稅溢利。期內並無作出遞延稅項撥備。

5. 每股盈利（虧損）

每股攤薄盈利（虧損）沒有被披露，因為授予之供購股權之行使價高於兩個年度股份之平均市價。

每股基本盈利乃根據期內母公司股權持有人應佔溢利1,160,000港元（二零零八年：虧損20,839,000港元）及於期內本公司已發行普通股之加權平均數838,888,826股（二零零八年：838,918,826股）計算。計算每股盈利（虧損）所採用之加權平均股份數目乃經撇除實力投資發展有限公司持有本公司之股份後釐定。

6. 投資物業

	千港元
估值／公平值	
於二零零八年七月一日	190,900
公平值增加	<u>13,500</u>
於二零零九年六月三十日及二零零九年七月一日	204,400
公平值增加	<u>5,300</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>209,700</u></u>

本集團持有之投資物業於二零零九年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之價值包括：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
於香港持有：		
長期租約	170,000	170,000
於香港以外地方持有：		
中期租約	<u>39,700</u>	<u>34,400</u>
	<u>209,700</u>	<u>204,400</u>

7. 貿易及其他應收款項

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎30至90天。本集團之貿易及其他應收款項已計入貿易應收款項56,000港元（二零零九年六月三十日：92,000港元）及其賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
90天以內	<u>56</u>	<u>92</u>

8. 應收一間共同控制公司承兌票據

該款項乃無抵押，免息及於二零一零年四月九日或之前償還。

9. 應收一間共同控制公司之款項

該款項乃無抵押，免息及於一年內償還。

10. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項已計入貿易應付款項無港元（二零零九年六月三十日：無港元）。

11. 應欠董事款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

12. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零零九年六月三十日及二零零九年十二月三十一日	<u>6,000,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零八年七月一日	873,437,826	8,734
回購時註銷	<u>(220,000)</u>	<u>(2)</u>
於二零零九年六月三十日，二零零九年七月一日及 二零零九年十二月三十一日	<u>873,217,826</u>	<u>8,732</u>

13. 或然負債

於二零零九年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團無任何重大或然負債。

14. 資本承擔

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備之有關物業、 廠房及設備之資本承擔		
— 本集團	19,524	19,203
— 應佔一間共同控制公司	31,288	31,288
	<u> </u>	<u> </u>

15. 關連人士披露

(a) 結餘

本集團與關連人士倘未償還之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況報表及附註8及9。

- (b) 於二零零九年及二零零八年十二月三十一日止期間，除支付本公司董事及管理層其他成員酬金外，本公司並無與他們參與任何交易。

中期股息

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止期間派付中期股息（二零零八年：無）。

營運回顧

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止六個月之營業額約為2,400,000港元（二零零八年：2,600,000港元）。本集團錄得之溢利約為1,200,000港元（二零零八年：淨虧損20,800,000港元），其主要原因為若干於內地的投資物業之價值增加及進一步收取了於二零零六年出售一附屬公司之附加代價。

業務回顧

(i) 度假村及物業發展

英屬處女群島項目

跟已公報最近期本公司二零零九年度的周年報告所述，於二零零九年七月十六日，本集團將進一步延長其期限日，其中包括(i)由InterIsle與一有信譽之商業銀行或財務機構所安排之初步土地及發展貸款及(ii)Quorum票據及(iii)其延遲購買價；均延長至二零一零年四月九日。其乃因完成英屬處女群島環境局（一間非牟利政府環境組織機構）對英屬處女群島政府（「政府」）所批准對英屬處女群島發展項目之質詢完結後，InterIsle需要進一步時間獲得初步土地及發展貸款。

於二零零九年九月二十一日，英屬處女群島高等法院通知其判決認為指控者－英屬處女群島環境局之全部指控，除一項外，均不成立－其由於根據英屬處女群島之漁護區法例禁止任何或有可能之發展對於該漁護區有不良影響均屬不合法，故由總理授予之批准（該批准）均為不合法。有關主要藍圖及哥爾夫球場分開批准的申請正進行中。本公司將在適當時候發出有關該進展之公告。管理層相信，倘這高爾夫球場或被刪除時，將會有約180英畝土地作額外將來發展。

英屬處女群島項目展望成為一主體計劃度假村社區，其包括一所約有200間房間酒店及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華酒店度假村；一所約有135泊位的頂級遊艇村，其中包括可容納超過80呎之15艘大型遊艇的設施；一個18洞名師Jack Nicklaus設計之高爾夫球場（假若尚未被刪改）及多至600間之高級住宅單位，其中包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園單位；以及在Trellis Bay獨一無二的工藝及銷售村莊。

巴拿馬項目

巴拿馬項目包括兩塊土地(i)名為Playa Grande位於巴拿馬Boca Chica, San Lorenzo區，Chiriqui省之面積約494公頃之土地（該「巴拿馬土地」）及(ii)位於巴拿馬Borough San Felix，Chiriqui省之面積約9公頃之溫泉土地（「溫泉土地」）。於二零零七年中，購入巴拿馬項目之後，本集團已策劃發展藍圖及進行高爾夫球場路線之規劃及對項目進行不同的研究和測試。本集團會套用發展英屬處女島項目的商業模式，夥同度假村發展產業方面之知名專家一同發展巴拿馬項目。或如有合適有吸引力的潛在買家出價，董事局或會考慮出售巴拿馬土地及／或溫泉土地。

巴拿馬項目計劃包括五星級豪華酒店、以營運商命名的精品酒店及豪華獨立產權酒店、遊艇設施及遊艇村、一個18洞名師設計高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段。待竣工後，將會提供800至1,000個不同品牌住宅單位出售。

(ii) 物業及投資控股

本集團之投資物業主要位於香港及中國，其截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間之租金總收益為2,400,000港元。

展望

雖然處於全球金融危機中，本集團之投資物業於來年仍會為本集團帶來穩定之租金收入，因管理層相信香港及中國經濟仍然繼續保持強勁。

雖然美國及歐洲的經濟情況正在改善中，管理層期望不同之政府及有關部門會採取一系列刺激性的措施，例如持續性低利率政策，作進一步刺激全球經濟及挽救西方國家的信貸及物業市場。

相信度假村及物業項目仍有良好之發展前景，本集團將繼續與高質素建築師及設計師組成策略聯盟，共同發展未來項目及在亞洲地區尋找其他合適的物業投資機會為本集團帶來良好盈利。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團以170,000,000港元（二零零九年六月三十日：170,000,000港元）的資產作抵押為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

資本結構、流動現金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總資產淨值及總借款淨值分別為541,200,000港元及57,200,000港元，負債資產比率維持於10.6%。於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為195,700,000港元及13,400,000港元，流動比率為14.6倍。此外，本集團大部分資產以港元及美元持有，故本集團並無重大外匯波動風險。

本集團交易主要以美元及港元表述。除了中國人民幣之風險以外，管理層相信兌換風險已達至對沖。

於二零一零年二月十二日，本公司註銷了由全資附屬公司－實力投資發展有限公司持有本公司之34,329,000股股份（該「註銷」）及其在該註銷後的已發行股本將會被降至838,888,826股。

僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共僱用19名全職僱員。

本集團乃按個別員工之表現制訂薪酬政策，並每年檢討一次。本集團亦因應員工工作之地點為僱員提供醫療保險及公積金計劃（視情況而定）。

買賣或贖回本公司上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司致力以高素質之董事會、健全之內部控制及對全體股東提供高透明度及高問責性之方式遵守最佳企業管治常規及程序。本公司於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則。

為提高獨立性、問責性及責任，本集團主席之角色獨立於本集團董事總經理，二者之職責分別由董事會書面註明。此外，董事會超過三分之一成員由獨立非執行董事組成。

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事即倫贊球先生（審核委員會主席）、林家威先生及蘇汝佳先生組成。彼等皆擁有相關專業資格、會計或相關財經管理專業知識。審核委員會負責與管理層及本公司外部核數師審閱內部及外部審核結果、本集團所採納之會計原則及慣例、上市規則、法定合規情況，並就審核、內部控制、風險管理及財務申報事宜（包括提交董事會批准前之截至二零零九年十二月三十一日止六個月中期財務報告）進行討論。審核委員會對本集團之內部控制及會計制度感到滿意並認為適當。

薪酬委員會

薪酬委員會成員包括大多數獨立非執行董事。薪酬委員會由一名執行董事（洪建生先生）及兩名獨立非執行董事（即倫贊球先生及林家威先生）組成。薪酬委員會負責就與董事及高級管理層之薪酬相關之政策及結構向本公司董事會提出建議。該委員會亦根據董事會不時確定之企業目標及目的審查全體執行董事及高級管理人員之個別薪酬待遇。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於本中期報告之會計期間（二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止六個月）一直遵守標準守則所載之要求標準。

於網站刊發資料

本業績公佈可於交易所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>覽閱。

董事會成員

於本公告日期，董事會成員如下：

執行董事：

洪建生（董事總經理）
王家琪（主席）
洪繼懋

獨立非執行董事：

倫贊球
林家威
蘇汝佳

承董事會命
實力建業集團有限公司
董事總經理
洪建生

香港，二零一零年三月十八日

* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。